令和　７年（ケ）第　　４９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　８月１２日
福島地方裁判所いわき支部
裁判所書記官　高　玉　　潮

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年　９月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年　９月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　９月１５日　午前１０時００分 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　９月２９日　午前１０時００分 福島地方裁判所いわき支部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを上記公告日同日から，当庁閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	10,530,000 8,424,000	一括	2,106,000	86,533	27,991
1	5,240,000				
2	4,500,000				
3	240,000				
4	380,000				
5	60,000				
6	60,000				
7	50,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　　３２番５９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８０．５６平方メートル

２　所　　在　　いわき市平字八幡小路　３２番地５９

　　家屋　番号　　３２番５９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１７６．３２平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　約６．６２平方メートル

３　所　　在　　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　　３２番５３

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　２２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　いわき市平字八幡小路

物　件　目　録

地　　番　　32番57

地　　目　　原野

地　　積　　35平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

5　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番2

地　　目　　原野

地　　積　　71平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

6　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番3

地　　目　　原野

地　　積　　65平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

7　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番4

地　　目　　原野

令和　７年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

地　　積　　６１平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

令和　7年（ケ）第　　49号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　4日
福島地方裁判所いわき支部
裁判所書記官　高　玉　　潮

1　不動産の表示
【物件番号1～7】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～7】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　7年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

1　所　　在　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　３２番５９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４８０．５６平方メートル

2　所　　在　いわき市平字八幡小路　３２番地５９

　　家屋　番号　３２番５９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１７６．３２平方メートル

　　（未登記附属建物）

　　種　　類　物置

　　構　　造　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　約６．６２平方メートル

3　所　　在　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　３２番５３

　　地　　目　原野

　　地　　積　２２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

4　所　　在　いわき市平字八幡小路

令和　7年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

地　　番　　32番57

地　　目　　原野

地　　積　　35平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

5　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番2

地　　目　　原野

地　　積　　71平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

6　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番3

地　　目　　原野

地　　積　　65平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

7　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番4

地　　目　　原野

令和　７年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

地　　積　　６１平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

令和　７年（ケ）第　４９号
令和　８年　１月２７日受理
令和　８年　３月　２日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所いわき支部

執行官　佐　藤　定　能

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　３２番５９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４８０．５６平方メートル

２　所　　在　いわき市平字八幡小路　３２番地５９

　　家屋　番号　３２番５９

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１７６．３２平方メートル

３　所　　在　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　３２番５３

　　地　　目　原野

　　地　　積　２２平方メートル

４　所　　在　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　３２番５７

　　地　　目　原野

　　地　　積　３５平方メートル

５　所　　在　いわき市平字八幡小路

　　地　　番　３５番２

　　地　　目　原野

令和　7年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

地　　積　　71平方メートル

6　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番3

地　　目　　原野

地　　積　　65平方メートル

7　所　　在　　いわき市平字八幡小路

地　　番　　35番4

地　　目　　原野

地　　積　　61平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件１、３、４
現況地目	■宅地（物件１、３、４）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	北東付近にカーポートが存する。
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：６．６２㎡（概測）
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　年（　）第　　号 保管開始日　　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件５、６、７
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件５、６、７）　□山林　　（物件　　）　□原野（物件　　） □
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　　）第　　号 保管開始日　　令和　　年　　月　　日
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 物件所有者	（２月１７日物件所在地で面談し事情聴取） １　私は、本件土地建物の所有者です。本件土地建物を平成２４年３月１２日に売買で取得し、私が居住していました。数年前に私が退去した後、親族等が居住していましたが、現在は空き家の状態で私が占有しています。 ２　物件１、３～７各土地について ⑴　本件各土地と隣接地との境界について問題等はありません。 ⑵　物件１、物件５～７の各土地の東側、南側は、隣接地と高低差があるため、擁壁が造られています。物件５東側部分の擁壁にひび割れ、毀損があります。 ３　物件２主である建物について ⑴　私が建物を購入する前の東日本大震災の際に、屋根が破損し、壁がひび割れ、畳が持ち上がる等の床面の損壊がある状態でした。建物を購入後、生活に支障がない状態になるよう私がリフォームにより補修しました。 ⑵　⑴により補修されていますが、広縁天井部分に雨漏りの跡があり、建物内部には複数のひび割れが存在しています。 ⑶　本件建物に太陽光発電や床暖房の設備はありません。 ⑷　本件建物内で、過去に私以外の者が犬を飼育していたことがありましたが、現在は飼っていません。 ４　物件２未登記附属建物について ⑴　本件建物は、物件２主である建物の購入時から在った物置で、私の所有建物です。 ⑵　本件建物内には、私の動産が置かれています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。

2　本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。

(1)　物件１、物件３から物件７の各土地について

ア　物件１の土地上の登記建物は、物件２建物のみである。物件３から物件７の各土地上の登記建物はない。

イ　物件１、物件３、物件４の各土地に地割れや陥没等は見られなかった。物件５から物件７の各土地は、草花が繁茂し、詳細な確認はできなかったが、見分できた部分に地割れや陥没等は見られなかった。

ウ　物件１、物件５から物件７の各土地は、隣接地と高低差があり、擁壁が造られている。物件５東側部分の擁壁には、ひび割れ、毀損が見られた。

エ　本件各土地に隣接する土地の地番等は次のとおりであるが、公図上の位置・大きさに不明瞭な点があり、現況地目を詳細に確認できなかった。境界に関する問題となる状況は確認できなかった。

所　在	地　番	地　目	所有者
いわき市平字八幡小路	３２番５５	宅地	第三者所有
いわき市平字八幡小路	８５	畑	第三者所有
いわき市平字八幡小路	３２番５１	原野	第三者所有
いわき市平字八幡小路	８６番２	畑	第三者所有
いわき市平字八幡小路	３６番	原野	第三者所有
いわき市平字八幡小路	２５番２	畑	第三者所有
いわき市平字八幡小路	３２番９	公衆用道路	いわき市
いわき市平字古鍛冶町	３３番１８	宅地	第三者所有
いわき市平字古鍛冶町	３５番３	宅地	第三者所有
いわき市平字古鍛冶町	３５番４	宅地	第三者所有
いわき市平字古鍛冶町	３６番乙	原野	第三者所有

(2)　物件２主である建物について

ア　建物外部

・　屋根部分に特段の損傷は見られなかった。壁面には、経年相当のひび割れ、剥離が複数見られた。

イ　建物内部

・　広縁天井部分に、雨漏り跡が見られた。
・　建物内壁面に、複数のひび割れが見られた。
・　建物内で犬を飼育した形跡は見られなかった。
・　上記以外の部分について、特別な損傷、毀損は無く、全体的に良好に保全されていた。

ウ　本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。

(3)　物件２未登記附属建物について

ア　物件２主である建物の北東側にある平家建の建物は、物件２主である建物と数メートルの距離を空けて存在し、物置として使用されている。物件２主である建物に近接していること、物件２主である建物の所有者が所有の意思を示していること、第三者の所有及び占有を示す状況が見られないことから、物件２主である建物に附属する未登記附属建物と認める。

イ　建物外部、建物内部には、経年による汚損が見られた。

ウ　本件建物は、第三者による占有は認められず、所有者が占有していると認める。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月29日（木） 9：30　－10：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年2月17日（火） 10：00　－11：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 物件所有者から事情聴取
令和8年2月24日（火） ：　－　：	福島地方法務局いわき支局	登記事項要約書等交付申請（同日受領）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

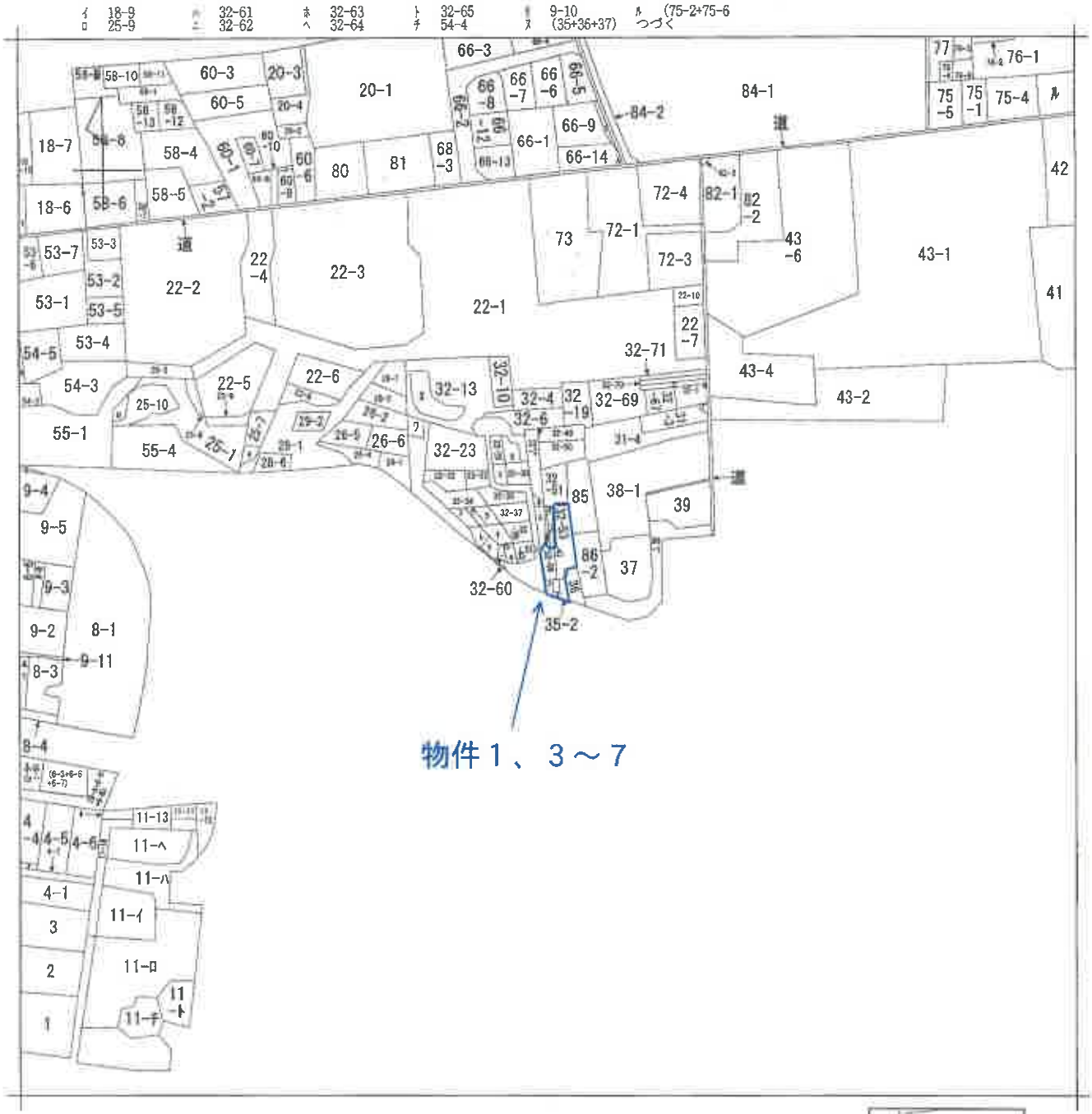
（特記事項）

■ 令和８年２月１７日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

物件所有者が臨場したが、物件所有者において目的物件の解錠ができず、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

Ａ３をＡ４に縮小

請求部分	所在	いわき市平字八幡小路			地番	32番59			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福島地方法務局いわき支局管轄）

令和7年12月2日

福島地方法務局

請求番号：2-1　　登記官 [redacted]

(1/2)

（ 8 枚目）

公図写

縮尺不明

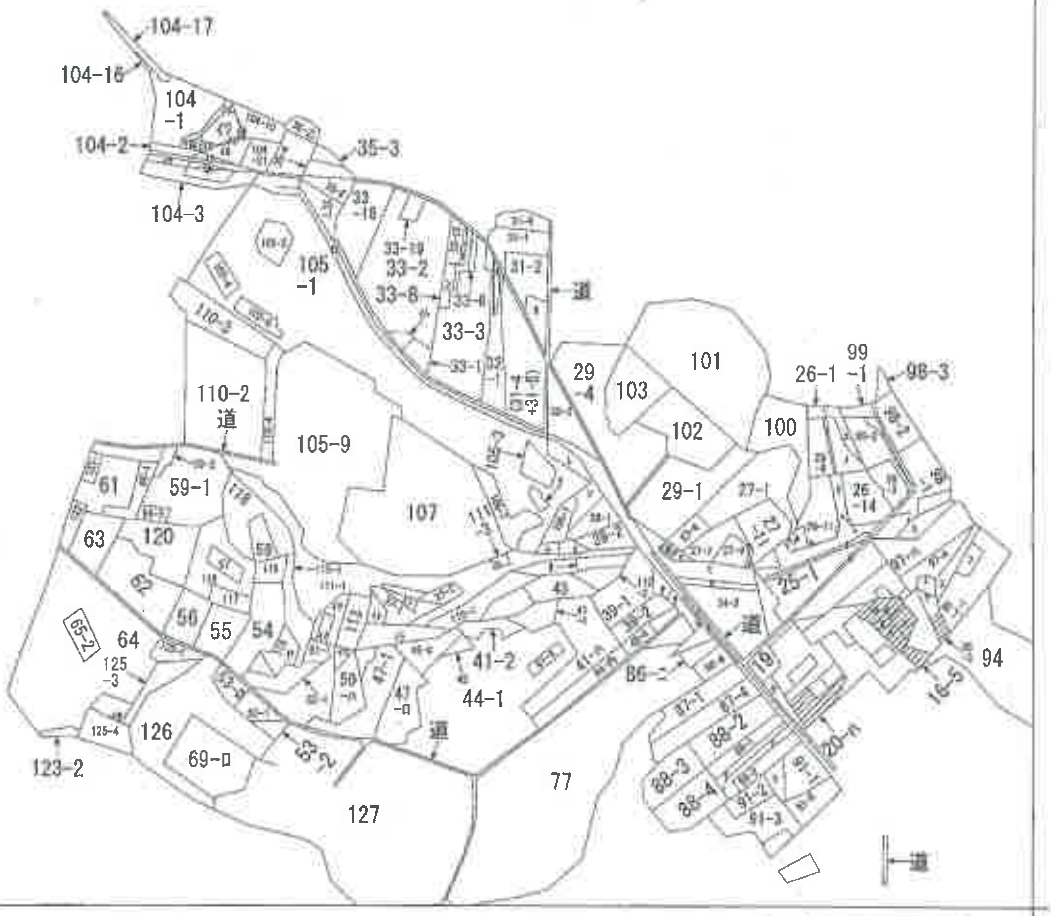
イ 33-24　ハ 16-10　ホ 22-2　ト 25-3　リ 26-13　ル 26-7
ロ 16-9　ニ 16-4　ヘ 25-2　チ 26-12　ヌ 26-15　つづく

N

参考　地図に準ずる書面写し

（いわき市平字古鍛冶町）

縮尺不明

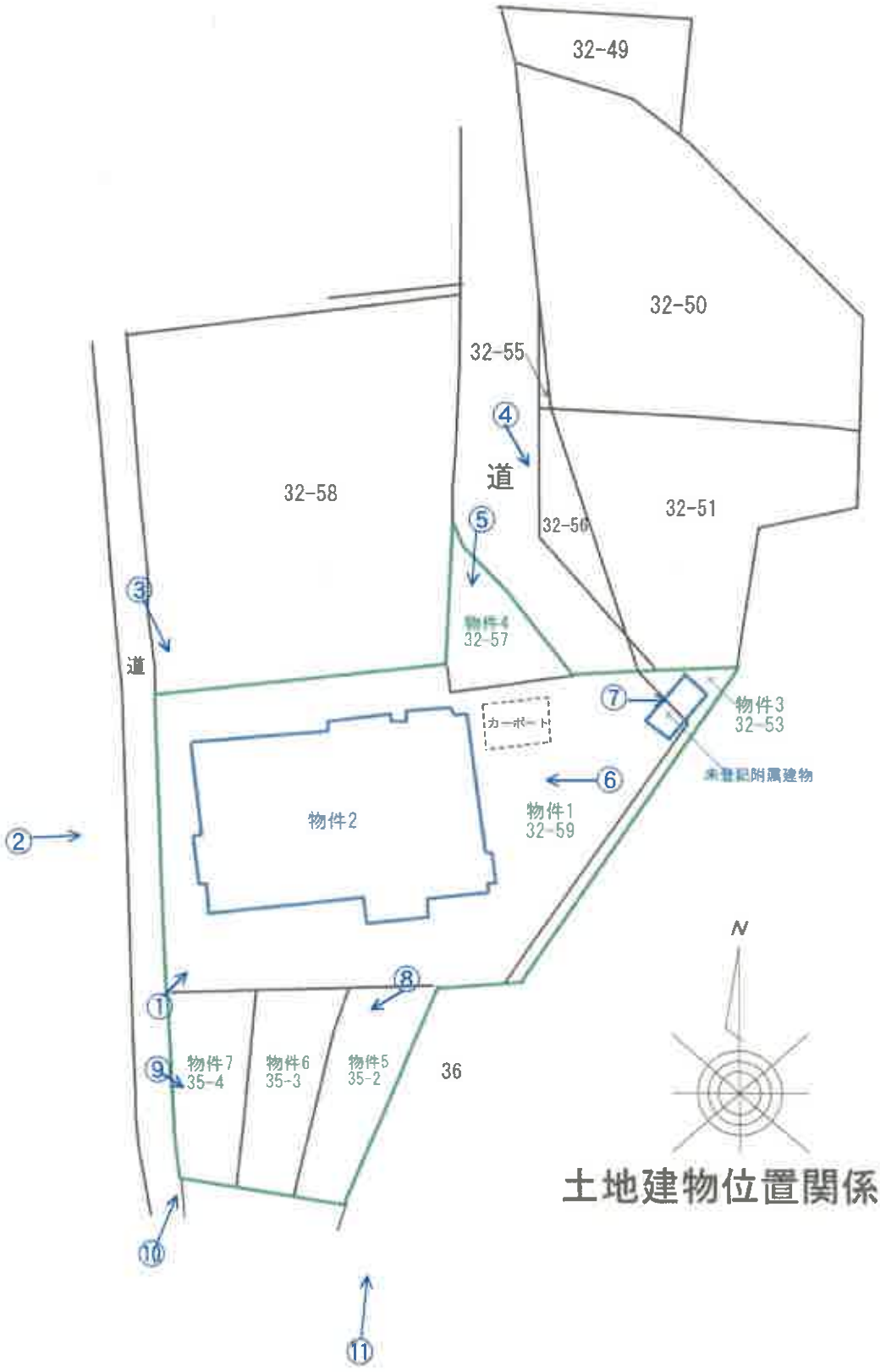


（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。

請求部分	所在	いわき市平字古鍛冶町				地番	33番18		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

請求番号：28-1
(1/2)

←○写真撮影位置方向・写真番号

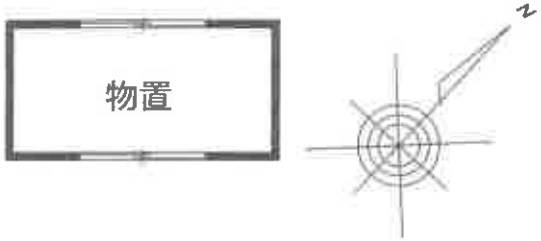


土地建物位置関係図

建物間取図
物件２

N

未登記附属建物



N

物件2主である建物

物件1

No. 1

物件2主である建物

No. 2

物件2主である建物

物件1

No. 3

物件2未登記附属建物

カーポート

物件1

物件4

No. 4

カーポート　　物件2主である建物

物件4

No.　5

物件2主である建物　　カーポート

物件1

No.　6

物件3　　物件2未登記附属建物

物件1

No.　7

物件5　　物件6　　物件7

No.　8

物件5　物件6　物件7　No. 9

物件7　物件6　物件5　No. 10

No. 11

物件2主である建物:北東側洋室の状況

No. 12

物件2主である建物：台所の状況　　No.　13

物件2主である建物：北東側トイレの状況　　No.　14

物件2主である建物：広縁の状況　　No. 15

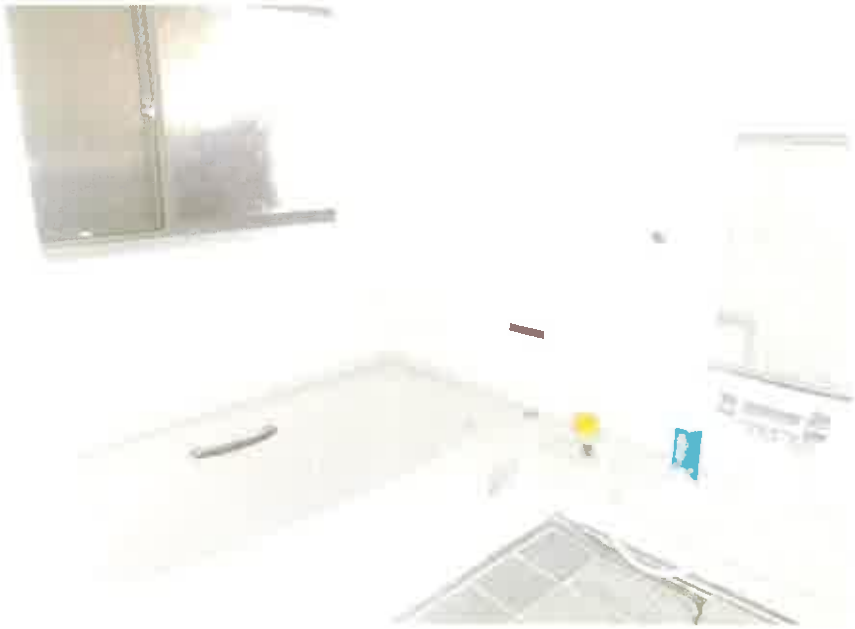
物件2主である建物：広縁天井部分の状況　　No. 16

No. 17

物件2主である建物:建物中央洋室及び南西側和室の状況

物件2主である建物:南西側洋室の状況 No. 18

物件2主である建物：北東側和室の状況　　No. 19



物件2主である建物：浴室の状況　　No. 20

物件2主である建物:脱衣室の状況　　No. 21

物件2主である建物:洗面所部分の状況　　No. 22

物件2主である建物：北西側トイレの状況　　No. 23

物件2主である建物：北西側洋室の状況　　No. 24

物件2未登記附属建物：物置の状況　　No. 25

令 和 7 年 (ケ) 第 49 号
令和8年2月17日 現地調査
令和8年3月24日 評　　価

福島地方裁判所いわき支部 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
遠藤　浩二

第１　評価額

一　括　価　格	
金10,530,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金5,240,000円
物件２（建物）	金4,500,000円
物件３（土地）	金240,000円
物件４（土地）	金380,000円
物件５（土地）	金60,000円
物件６（土地）	金60,000円
物件７（土地）	金50,000円

１　一括価格は、物件１～７の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１・３・４の内訳価格は、物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況 （記載のない事項は、登記とほぼ同じ）
1	所在 地番 地目 地積	いわき市平字八幡小路 ３２番５９ 宅地 480.56㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	（主である建物の表示） いわき市平字八幡小路 ３２番地５９ ３２番５９ 居宅 木造瓦葺平家建 １階：　176.32㎡	
	符号 種類 構造 床面積		（未登記附属建物） 物置 木造セメント瓦葺平家建 １階：6.62㎡　　（概測）
3	所在 地番 地目 地積	いわき市平字八幡小路 ３２番５３ 原野 22㎡	 宅地
4	所在 地番 地目 地積	いわき市平字八幡小路 ３２番５７ 原野 35㎡	 宅地

5	所　在 地　番 地　目 地　積	いわき市平字八幡小路 ３５番２ 原野 71㎡	 雑種地
6	所　在 地　番 地　目 地　積	いわき市平字八幡小路 ３５番３ 原野 65㎡	 雑種地
7	所　在 地　番 地　目 地　積	いわき市平字八幡小路 ３５番４ 原野 61㎡	 雑種地
番号	特　記　事　項		
	付属資料の図示は、概略の位置関係を記載したものであり、必ずしも各物件の位置や範囲を確定し、証明するものではない。		

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１・３・４・５・６・７）

位置・交通	ＪＲ常磐線「いわき」駅の西方約1.6㎞（道路距離、以下同じ。） いわき市立平第1中学校まで約600ｍ 商業施設：マルトSC平尼子店まで約1.6㎞	
付近の状況	当該地域は、いわき駅西側の高台の傾斜地に位置する一般住宅が建つ中に未利用地も見られるやや街路条件が劣る既成住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火・準防火地域の指定なし
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地「平城跡」に該当
画地条件	物件1・3・4　間口　約17ｍ、奥行　約28ｍ、地積　537.56㎡ 不整形、二方路地、3筆一体地 物件5・6・7　間口　約25ｍ、奥行　約30ｍ、地積　197㎡　台形 中間画地、隣接地（物件1・3・4）より約2ｍ低い、3筆一体地 物件5の東側の擁壁に亀裂や一部崩れている箇所が認められる。	
接面道路の状況	北側　幅員約3.6ｍ　舗装市道（建築基準法42条2項） 西側　幅員約2.0ｍ　舗装市道（建築基準法42条2項）	
土地の利用状況等	物件1・3・4土地について、土地所有者が本土地上に物件２及び未登記附属建物を所有し、占有している。物件5・6・7土地については、土地所有者が更地の状態で占有している。 隣接地は、一般住宅の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　あり 下水道　あり （注） 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	① いわき市 文化振興課 文化財係によれば、目的物件及びその周辺は埋蔵文化財包蔵地「平城跡」の区域に該当しているため、開発等の際に届出等が必要とのことである。（文化財保護法第93条） ② いわき市役所建築指導課にて聴取したところ、目的物件は北側及び西側で建築基準法第42条2項道路に接面しているが、今後、建替え等の建築の際には後退用地についての事前協議が必要とのことである。 ③ 物件5土地の東側の擁壁に亀裂や一部崩れている箇所が認められる。 ④ 物件1土地内にカーポートが設置されている。

2　建物の概況及び利用状況

（物件２）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　：　昭和51年4月1日新築 経　過　年　数：50年 経済的残存耐用年数　：　5年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：モルタル壁、漆喰等 天　井　：クロス貼り、合板等 内　壁　：京壁、クロス貼り等 床　　：畳、フローリング等 設　備　：電気、給排水衛生設備 その他　：
床面積（現況）	１階：　176.32㎡ ＊登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途　：　居宅 間取り　：　別添間取図のとおり
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として占有している。
特記事項	①物件2建物は外壁の亀裂や剥がれが見られ、建物内においては玄関前広縁の内壁の剥がれ、広縁天井部分の雨漏り跡、東側洋室の壁紙の一部剥がれなどが認められる。その他の部分については、所有者により約14年前にリフォーム工事を行っているため特に目立った不具合箇所は確認されなかった。 ②本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

2　建物の概況及び利用状況

（物件２）

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　：不明 経　過　年　数：不明 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：セメント瓦葺 外　壁　：トタン等 天　井　：屋根下地現し 内　壁　：躯体現し等 床　　：コンクリート土間 設　備　： その他　：
床面積（現況）	１階：　6.62㎡　　（概測）
現況用途等	現況用途　：　物置 間取り　：　別添間取図のとおり
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用し、占有している。
特記事項	①物件2未登記附属建物の建築時期等について、所有者にヒアリングを行ったが詳細は不明であった。 ②本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１・３・４（土地）

物件１・３・４土地は、現況３筆一体で利用されている画地である。３筆一体画地として、建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	47,300	0.73	480.56	0.90	14,930,000
3			22.00		680,000
4			35.00		1,090,000

ア　標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査　いわき（県）－４０

公示価格等	時点修正		標準化補正		地域格差	規準とした価格
58,000円/㎡	× 100.0 / 100	×	100 / 104	×	100 / 118	≒ 47,300円/㎡

◇時　点　修　正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
◇標準化補正：画　地　条　件：104%（方位）
◇地　域　格　差：街　路　条　件：103%（幅員・系統連続性）
交通接近条件：100%
環　境　条　件：115%（各画地の配置・利用の状態等）
行政的条件：100%
格　差　率：118%

イ　個　別　格　差：街　路　条　件：100%
物件１・３・４　交通接近条件：100%
環　境　条　件：100%
画　地　条　件：73%（規模、形状、二方路等）
行政的条件：100%
その他の条件：100%
格　差　率：73%

ウ　地　　積：登記数量

エ　建　付　減　価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（2）物件５・６・７（土地）

物件５・６・７の土地は、現況３筆一体で利用されている画地である。３筆一体画地として、土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 エ	土地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
5	2,000	0.85	71	1.00	120,000
6			65	1.00	110,000
7			61	1.00	100,000

ア　標準画地価格

近隣に比較可能な地価公示標準地等が存しないため、周辺の取引事例を参考にして地域の雑種地（物件５・６・７）の価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差：物件５・６・７

街路条件	100%	
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
画地条件	85%	（高低差、擁壁毀損等）
行政的条件	100%	
その他の条件	100%	
格差率	85%	

ウ　地積：登記数量

エ　建付減価：なし。

（3）物件２（建物）

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 （円/㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
２ 主	200,000	176.32	0.07	2,470,000
２未 登記 附属	100,000	6.62	0.03	20,000
物件２計				2,490,000

ウ　現　価　率　：

	２主	２未附属
a 経過年数	50年	不明
b 経済的残存耐用年数	5年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	—
d 残価率	5%	—
e 現価率	7%	3%

$$e = \left\{ d + (1-d) \times \frac{b}{a+b} \right\} \times (1-c)$$

※物件２未登記附属建物（物置）の現価率について

物件２未登記附属建物（物置）は詳細な建築年月日等が不明であることから、現地調査より一般的な木造物置の経済的耐用年数をほぼ満了していると判断し、観察減価法を適用の上、現価率3%と判定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

（1）　土地利用権等価格

番号	建付地価格 （円） ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ
1	14,930,000	1.00	0.35	法定地上権	5,230,000
3	680,000	1.00	0.35	法定地上権	240,000
4	1,090,000	1.00	0.35	法定地上権	380,000
合計					5,850,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：建物の配置状態を考慮のうえ、物件1・３・４土地の全範囲とした。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

（2）内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格の控除及び加算 （円） イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 （円） （ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	14,930,000	-5,230,000		0.90	0.60	5,240,000
2	2,490,000	+5,850,000	1.00	0.90	0.60	4,500,000
3	680,000	-240,000		0.90	0.60	240,000
4	1,090,000	-380,000		0.90	0.60	380,000
5	120,000			0.90	0.60	60,000
6	110,000			0.90	0.60	60,000
7	100,000			0.90	0.60	50,000
一括価格（合計）						10,530,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：目的物件はやや街路条件が劣る既成住宅地域に位置し、築年数が約50年経過した建物であり、需要者が限定されることが予想されるため市場修正を行った。

オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　　いわき（県）－４０

所在	：	いわき市平字八幡小路66番12
価格	：	58,000円/㎡
位置	：	「いわき」駅まで道路距離で約1.3km
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	181㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	西側6.0m私道
用途指定等	：	市街化区域 第１種住居地域 建ぺい率　60%　　容積率　200%
地域の概要	：	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

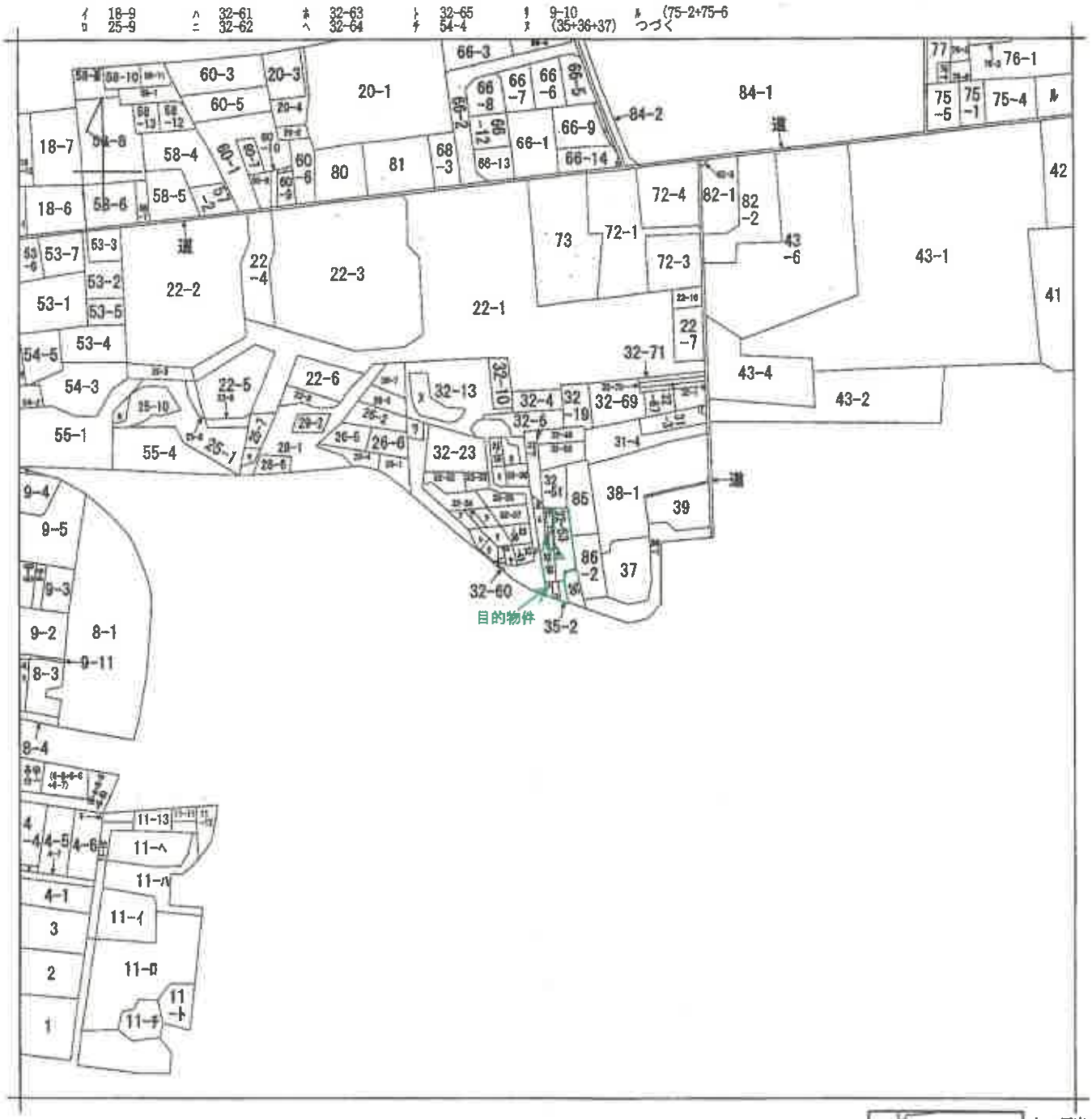
２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１	12,401,331円
物件２	3,026,570円
物件３	327円
物件４	539円
物件５	1,180円
物件６	1,082円
物件７	1,015円

第７　附属資料

公図写
地積測量図写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以　上



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。

請求部分	所在	いわき市平字八幡小路			地番	32番59			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（福島地方法務局いわき支局管轄）

+75-7+75-8
)
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
32-45
32-36
32-52
32-54
32-57
32-58
32-55
32-56
32-2
32-41
32-42
18-11
66-11
66-10
60-11
32-66
32-68
32-12
25-2
11-15
35-3
35-4
8-5
32-9
4-11
8-6

請求番号：2-1
(2/2)

登記年月日：昭和47年2月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和7年12月2日　福島地方法務局

0113857

32-55～32-59

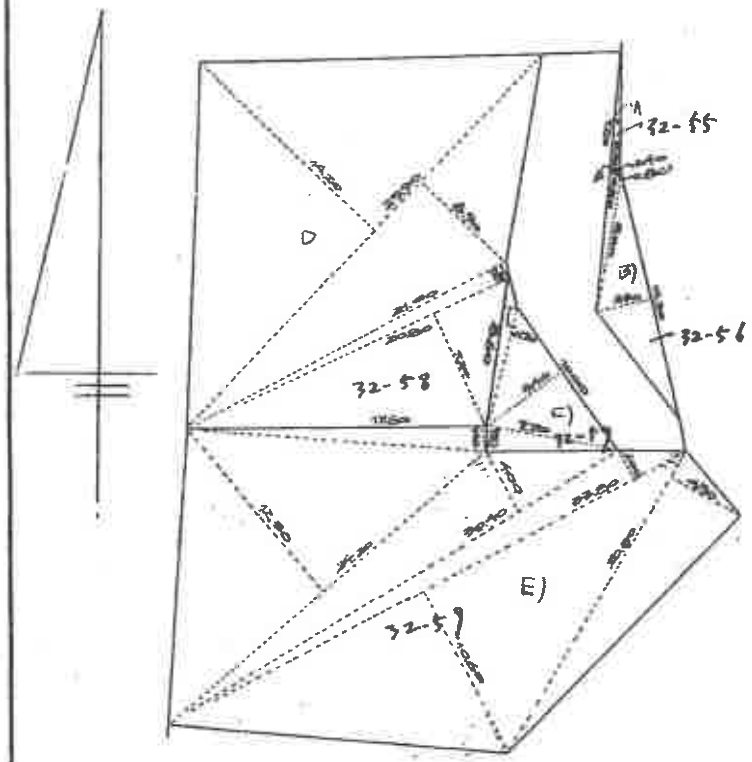
地番 ~~家屋番号~~	32－2
土地の所在 ~~建物の所在~~	いわき市平字八幡小路

~~建物図面~~
~~各階平面図~~
地積測量図

(南) 32-2　(北) 32-2 32-55～32-59　(東) 32-2 32-55～32-59

549.2.23

作成年月日	昭和16年12月24日
作成者	[redacted]
申請人	[redacted]



A 32-55

1)	720	× 0.70 =	504
2)	080	× 0.40 =	032
			536
			536

B 32-56

1)	0.90	× 0.50 =	0.45
2)	11.30	× 3.30 =	37.29
			38.54
			26.775

C 32-57

1)	1000	× 5.40 =	54.00
2)	860	× 0.70 =	602
3)	7.70	× 1.50 =	11.55
			71.57
			35.785

D 32-58

1)	29.90	× 14.20 =	424.58
2)	23.10	× 6.70 =	206.31
3)	21.00	× 0.80 =	16.80
4)	20.80	× 7.20 =	149.76
			747.35
			373.725

E 32-59

1)	1760	× 1.40 =	2464
2)	24.20	× 12.30 =	297.66
3)	30.10	× 4.00 =	121.60
4)	33.80	× 2.00 =	67.60
5)	33.80	× 10.60 =	358.28
6)	20.30	× 4.50 =	91.35
			961.13
			480.565

縮尺	1/300

（A3をA4に縮小）

請求番号：2-3

登記年月日：昭和47年2月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和7年12月2日　福島地方法務局

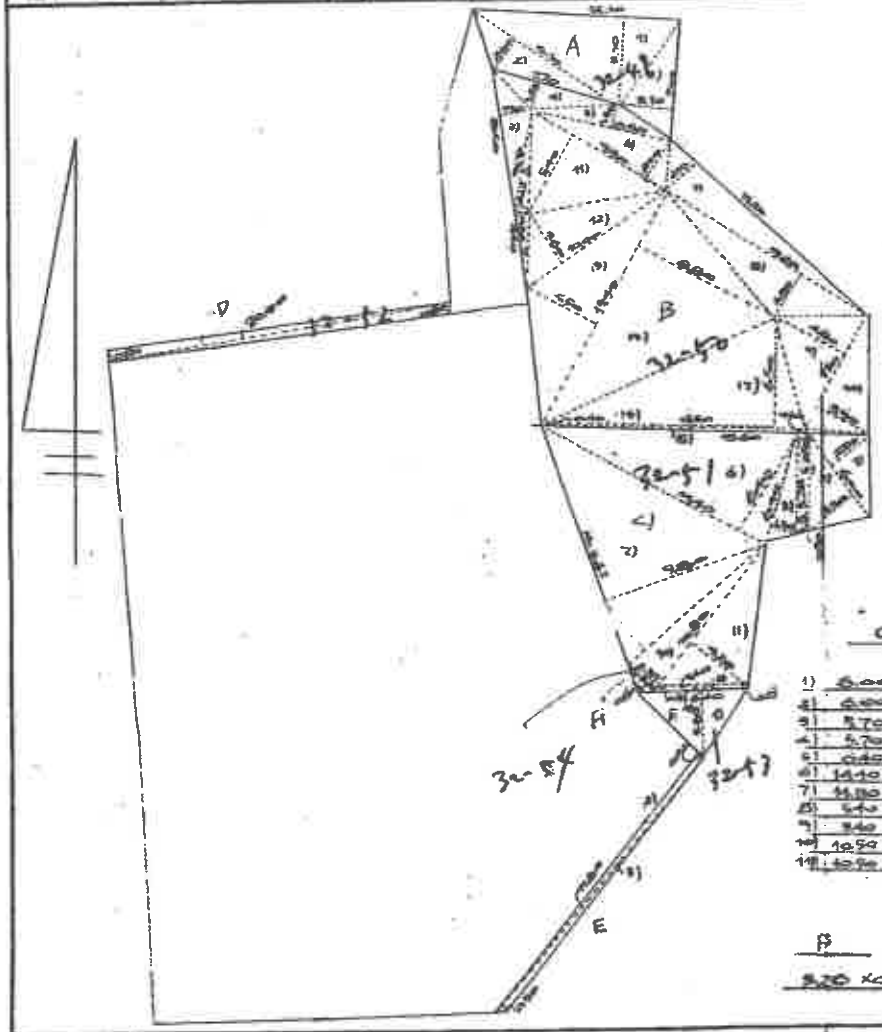
0113856　32-49～32-53.54

地番 家屋番号	32-3
土地の所在 建物の所在	いわき市平字八幡小路

建物図面（旧）32-3　（地）32-3 32-49～32-54　（新）32-3 32-49～3259　平47.2.23

各階平面図

地積測量図



A 32-49

1)	12.10	× 5.10	=	61.71
2)	10.10	× 2.30	=	23.23
3)	7.00	× 3.10	=	21.70
				106.64
				53.32

B 32-50

1)	7.40	× 0.60	=	4.44
2)	6.40	× 0.70	=	4.27
3)	8.40	× 1.90	=	15.96
4)	2.70	× 1.60	=	12.32
5)	8.70	× 1.30	=	10.71
6)	9.30	× 2.40	=	22.32
7)	15.80	× 2.10	=	33.18
8)	13.60	× 1.80	=	24.48
9)	7.20	× 4.80	=	34.56
10)	7.30	× 3.30	=	24.09
11)	9.40	× 5.40	=	50.76
12)	10.00	× 3.60	=	36.00
13)	15.40	× 4.50	=	69.30
14)	15.40	× 8.80	=	135.52
15)	15.30	× 0.40	=	6.12
16)	18.00	× 0.40	=	7.44
17)	15.30	× 6.50	=	99.45
			=	601.46
				300.73

C 32-51

1)	6.00	× 2.80	=	16.80
2)	6.00	× 2.30	=	13.80
3)	5.70	× 0.90	=	5.13
4)	5.70	× 0.90	=	5.13
5)	0.40	× 1.50	=	0.60
6)	14.10	× 0.40	=	82.46
7)	14.80	× 9.80	=	140.84
8)	5.40	× 0.15	=	0.81
9)	3.40	× 0.15	=	0.51
10)	10.50	× 2.20	=	23.10
11)	10.50	× 9.20	=	96.60
				385.93
				178.9

D 32-52

1)	3.40	× 0.80	=	16.00
2)	10.00	× 4.80	=	48.00
				32.00
				16.00

E 32-53

1)	6.40	× 3.80	=	24.32
2)	11.80	× 0.50	=	5.90
3)	11.80	× 0.50	=	5.90
				36.12
				22.06

F 32-54

3.20 × 0.80 × ½ = 1.28㎡

縮尺	1/300

作成年月日	昭和46年12月24日
作成者	[redacted]
申請人	[redacted]

（A3をA4に縮小）

請求番号：2-4

登記年月日：昭和55年4月17日

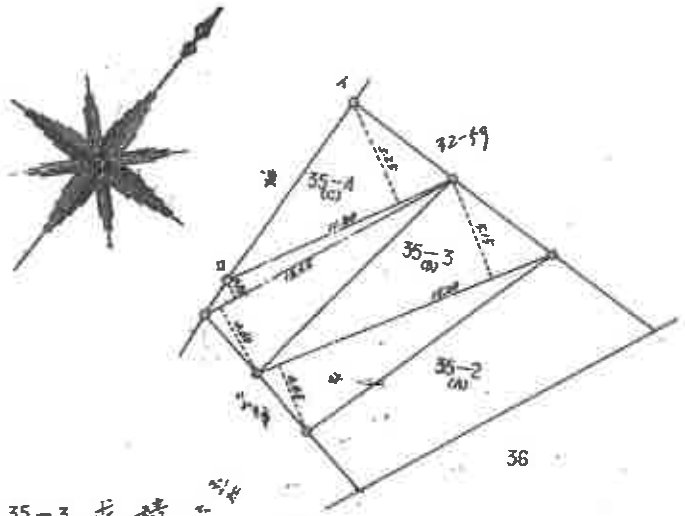
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和7年12月2日　福島地方法務局

0113864

35－2　(旧)35-2　(旧)35-2～35-4　(新)35-2～35-4　S55.4.月

地積測量図

地番	35－3 35－4
土地の所在	いわき市平字八幡小路



35－3 求積

符号	底辺	高さ	倍面積
①	15.20	(4.85+5.15)	150.32
		1/2	75.16㎡

35－4 求積

符号	底辺	高さ	倍面積
②	5.25	23.80	61.075
③	23.85	(4.85+5.15)	61.1975
計			122.1475
		1/2	61.07375㎡

(A3をA4に縮小)

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：6-1

登記年月日：昭和47年2月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和7年12月2日　福島地方法務局

0113857

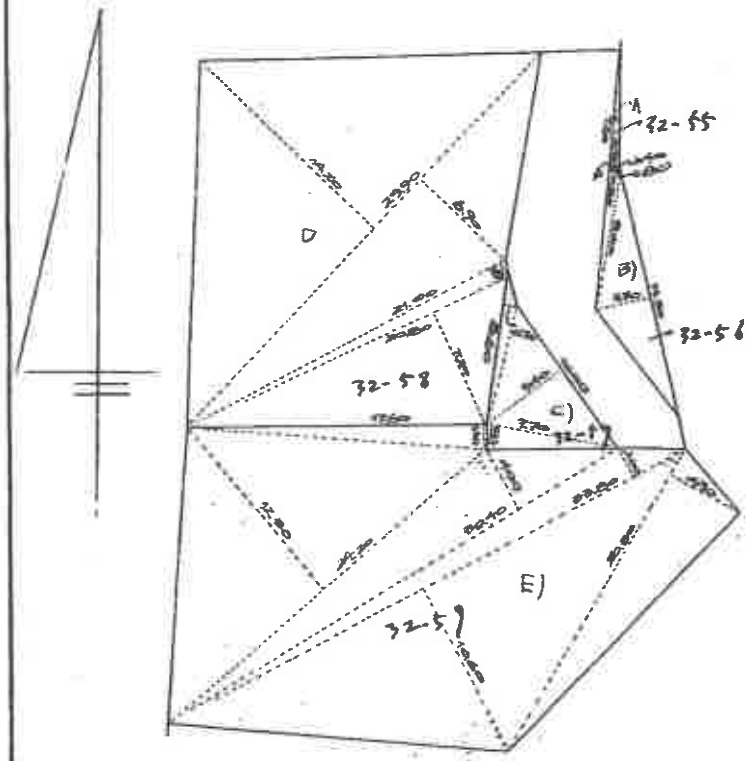
32-55～32-59

建物図面
各階平面図
地積測量図

(旧) 32-2　(甲) 32-2 32-55～32-59　(新) 32-2 32-55～32-59

S49.2.23

地番 家屋番号	32－2
土地の所在 建物の所在	いわき市平字八幡小路



A 32-55

1)	7.80	× 0.70	= 5.04
2)	1.80	× 0.40	= 0.72
			5.76
			2.88

B 32-56

1)	8.00	× 0.80	= 6.40
2)	14.30	× 3.50	= 17.19
			23.59
			36.795

C 32-57

1)	14.00	× 5.40	= 24.00
2)	3.60	× 0.70	= 6.02
3)	7.70	× 1.50	= 11.55
			21.57
			35.705

D 32-58

1)	21.90	× 11.30	= 124.59
2)	27.70	× 6.70	= 206.31
3)	21.00	× 0.80	= 16.80
4)	20.80	× 7.20	= 149.76
			743.45
			370.725

E 32-59

1)	17.60	× 1.40	= 24.64
2)	24.20	× 17.30	= 697.66
3)	30.40	× 4.00	= 121.60
4)	33.80	× 2.00	= 67.60
5)	33.80	× 10.60	= 358.28
6)	20.30	× 3.50	= 71.55
			961.13
			480.565

縮尺	1/300

（A3をA4に縮小）

作成年月日
昭和16年12月24日
作成者
[redacted]
申請人
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

請求番号：6-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和7年12月2日　福島地方法務局

登記年月日：昭和51年6月25日

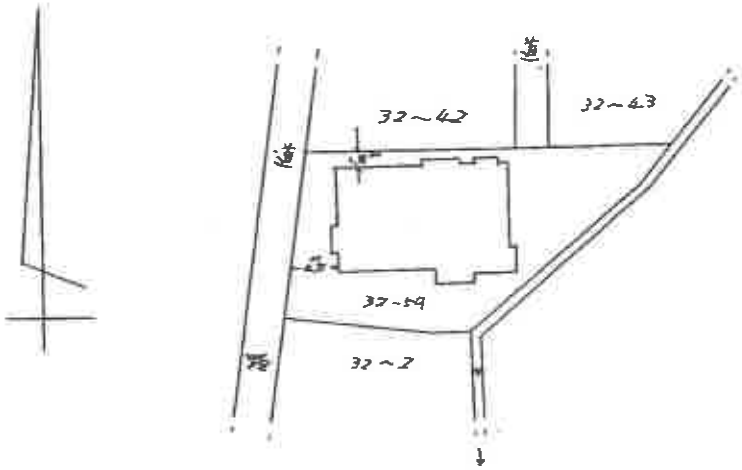
0399818

建　物　図　面

家屋番号	32～59.
建物の所在	いわき市平字八幡小路32～59.

S51.6.25

作製年月日	昭和51年6月24日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



（A3をA4に縮小）

縮尺	1/500	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

[redacted]

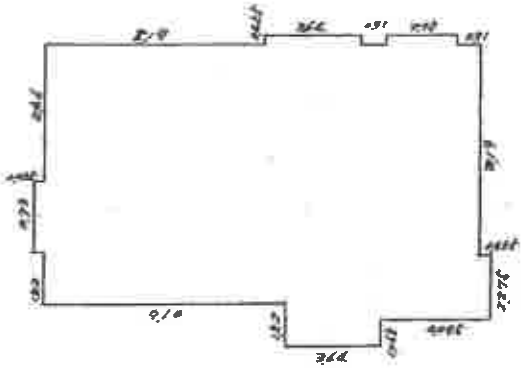
登記年月日：昭和51年6月25日

0399819

各　階　平　面　図

S51.6.25

家屋番号	32～59.
建物の所在	いわき市平字八中寺小路32～59.



求積

3.64 × 0.45 =	1.6562
2.73 × 0.45 =	1.24215
16.38 × 10.01 =	163.9638
2.275 × 0.45 =	1.035125
7.28 × 0.45 =	3.3124
3.64 × 1.05 =	3.8220
2.73 × 1.45 =	1.242215
計	176.328425
床面積	176.32

昭和 51年 6月 24日　作製年月日

作製者

申請人

（A3をA4に縮小）

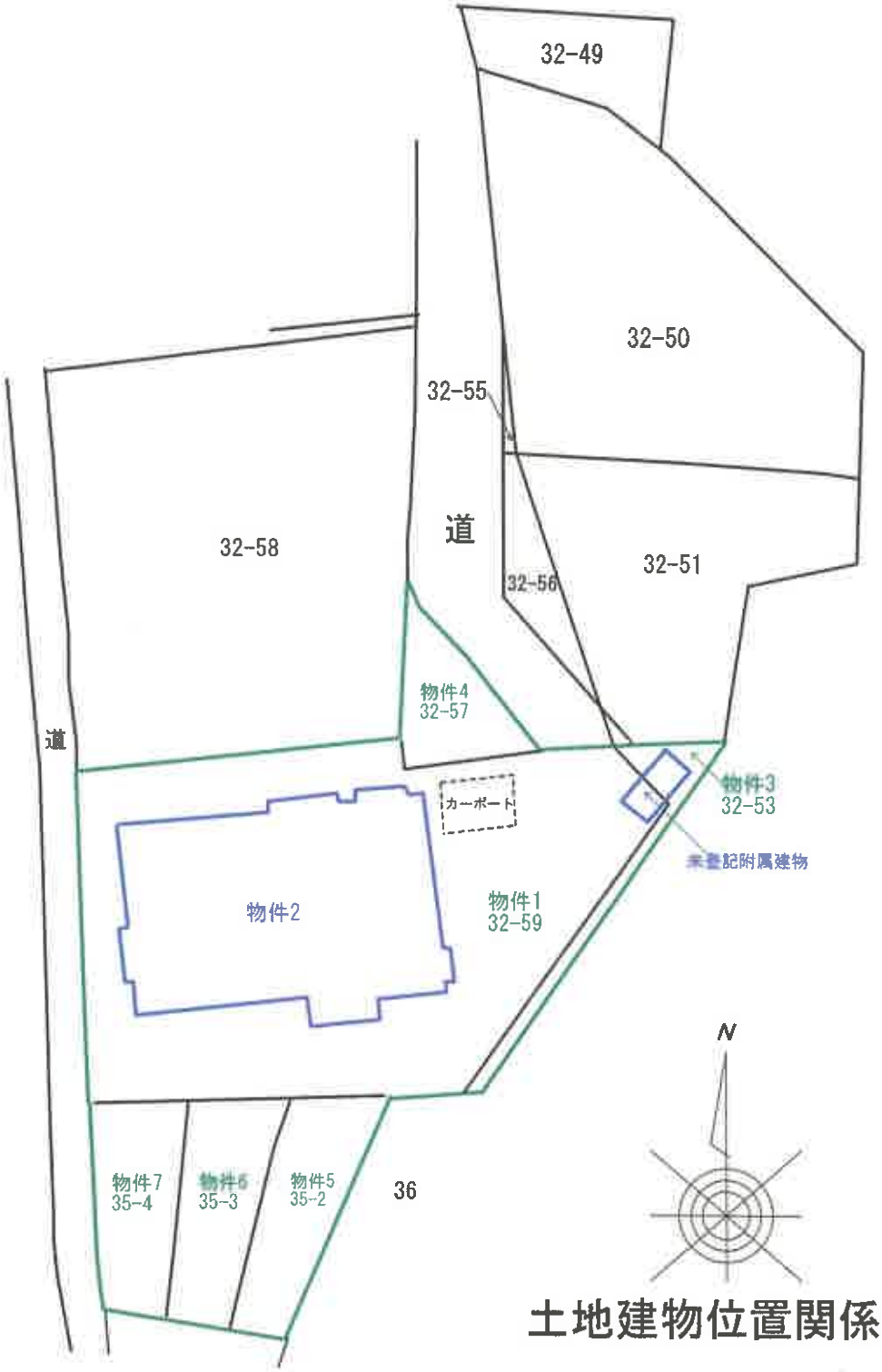
（原寸）

縮尺　1/200　1/

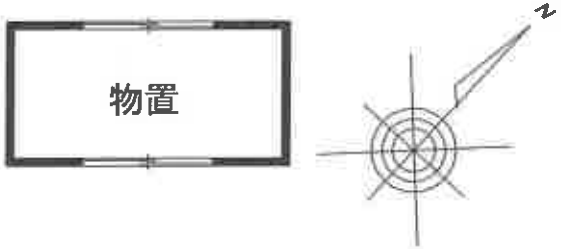
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（福島地方法務局いわき支局管轄）
令和7年12月2日　福島地方法務局

請求番号：2-2


32-49
32-50
32-55
32-58
道
32-51
32-56
物件4
32-57
道
カーポート
物件3
32-53
未登記附属建物
物件2
物件1
32-59
N
物件7
35-4
物件6
35-3
物件5
35-2
36

土地建物位置関係図

建物間取図
物件２

未登記附属建物